

Bản án số: 99/2024/DS-ST
Ngày 15 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Ông Nguyễn Văn Hiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi và điểm cầu thành thành Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 895/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tấn K, sinh năm 1949; địa chỉ cư trú: Ấp XD, xã QP, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Võ Minh V, sinh ngày 19/5/1990; địa chỉ cư trú: K 1, p 6, thành phố CM, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Như Ngọc - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện

ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị L; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Ấp BH, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 1990, ông K có chuyển nhượng 9.000m² đất của ông Nguyễn Văn S (hiện nay đã chết), khi chuyển nhượng có làm giấy tay (đã thất lạc). Phần đất chuyển nhượng gia đình ông K quản lý sử dụng từ trước đến nay. Từ khi chuyển nhượng đến nay ông K không biết được phần diện tích 9.000m² đất đã được ông S đã kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K có trao đổi với vợ và con của ông S về vụ việc này thì vợ và con của ông S xác định rằng diện tích 9.000m² đất khi xưa đã bán cho ông K, gia đình ông S chỉ có một khoảng 7.000m² đất của cha vợ ông S (ông T) cho từ trước đến giờ và được cấp quyền sử dụng đất riêng, còn phần 9.000m² đất này không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S đứng tên. Nhưng qua đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên có số thửa 649, tờ bản đồ số 04 là phần đất của ông K đã nhận chuyển nhượng nhưng nay là thửa 1022, diện tích 9.000m².

Hiện tại phần đất này do ông K quản lý và sử dụng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với đất ông Châu Văn N;

Hướng Tây giáp đất ông Lương Thắng L1;

Hướng Nam giáp sông Cái Keo;

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn H.

Nay ông K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 1990 giữa ông K với ông S đối với phần đất có diện tích 9.000m² thuộc thửa số 649, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp với đất ông Châu Văn N; hướng Tây giáp đất ông Lương Thắng L1; hướng Nam giáp sông Cái Keo; hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn H.

Bà Mai Thị Đ, chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn Đ2 thống nhất trình bày: Năm 1990, ông Nguyễn Văn S (chồng và cha của bị đơn) có chuyển nhượng cho ông K phần đất thuộc thửa số 649, tờ bản đồ số 04, diện tích 9.000m². Khi chuyển nhượng cho ông K thì phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi chuyển nhượng cho ông K một thời gian, ông S đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận phần đất còn lại, nhưng không biết lý do gì phần đất đã chuyển nhượng cho ông K được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng do ông K quản lý sử dụng từ đó đến nay. Nay các bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa:

- Anh V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 8.998,7m².

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông K với ông S đối với phần đất có diện tích 8.998,7m², tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 131, 705 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 131 của Luật Đất đai 1993; Án lệ số 55/2022/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông S đối với phần đất có diện tích 8.998,7m² tại ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi. Án phí dân sự, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Trần Tấn K khởi kiện bà Mai Thị Đ, chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn Đ2 là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bà Đ, chị X, chị L, chị Q, anh Đ1, anh D và anh Đ2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét về diện tích đất chuyển nhượng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi ông K giao kết chuyển nhượng với ông S là phần đất có diện tích 9.000m². Tuy nhiên,

phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích là 8.998,7m². Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với diện tích đo đạc thực tế. Do đó, phần đất chuyển nhượng được xác định có diện tích là 8.998,7m².

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông K với ông S hiện nay đã thất lạc nên Hội đồng xét xử không đánh giá được hợp đồng có tuân thủ về nội dung, hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 133, Điều 707 và Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, hợp đồng giữa các đương sự thực hiện chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 2005, đó là chưa được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự đã đảm bảo điều kiện thực hiện được từ 2/3 nghĩa vụ trở lên như nội dung của Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên được công nhận.

Mặt khác, các bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K là công nhận hợp đồng chuyển nhượng được thiết lập giữa ông K với ông S vào năm 1990. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Kịch là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ về quan điểm giải quyết vụ án, án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Ông K tự nguyện chịu thay cho các đồng bị đơn về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 133, Điều 707; Điều 708; Điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Án lệ số 55/2022/AL; khoản 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 1990 giữa ông Trần Tấn K với ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích 8.998,7m² (tám ngàn chín trăm chín mươi tám phẩy bảy mét vuông) tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Trần Tấn K điểm M3M4, dài 269,87m;
- Hướng Tây giáp phần đất bà Nguyễn Thị N điểm M1M2, dài 275,45m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Tấn K điểm M4M1, dài 24,60m;
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Tấn K điểm M2M3, dài 41,71m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực các đồng bị đơn có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Kịch; Trường hợp các đồng bị đơn gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Kịch thì ông Kịch được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

2. Về án phí dân sự: Ông Trần Tấn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (chưa nộp).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Tấn K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.223.960 đồng (đã nộp xong).

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 6a, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Trương Minh Thịnh

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN ĐÀM DƠI – TỈNH CÀ MAU Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 00 phút, ngày 15 tháng 4 năm 2024.

Tại: Phòng nghị án Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiến

Ông Hồ Thanh Phong

Tiến hành nghị án vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số 8954/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Tấn Kịch, sinh năm 1949; địa chỉ cư trú: Ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Võ Minh Vẹn, sinh ngày 19/5/1990; địa chỉ cư trú: Khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Như Ngọc - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Bà Mai Thị Đèo, sinh năm 55; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Nguyễn Thị Xuyên, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Nguyễn Thị Luyên; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

4. Chị Nguyễn Thị Quyến, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Nguyễn Văn Đồi, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

6. Anh Nguyễn Văn Dực, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

7. Anh Nguyễn Văn Đại, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Ấp Bào Hàm, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Về căn cứ và áp dụng điều luật:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 133, Điều 707; Điều 708; Điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Án lệ số 55/2022/AL; khoản 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Kết quả biểu quyết: 03/03.

Về quan điểm xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn Kịch. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 1990 giữa ông Trần Tấn Kịch với ông Nguyễn Văn Sơn đối với phần đất có diện tích 8.998,7m² (tám ngàn chín trăm chín mươi tám phẩy bảy mét vuông) tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Trần Tấn Kịch điểm M3M4, dài 269,87m;

- Hướng Tây giáp phần đất bà Nguyễn Thị Nguyệt điểm M1M2, dài 275,45m;

- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Tấn Kịch điểm M4M1, dài 24,60m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Tấn Kịch điểm M2M3, dài 41,71m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực các đồng bị đơn có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Kịch; Trường hợp các đồng bị đơn gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Kịch thì ông Kịch được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Kết quả biểu quyết: 03/03.

Về các vấn đề khác:

2. Về án phí dân sự: Ông Trần Tấn Kịch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (chưa nộp).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Tấn Kịch phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.223.960 đồng (đã nộp xong).

Kết quả biểu quyết: 03/03.

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 20 phút, ngày 15 tháng 4 năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Thanh Phong

Nguyễn Văn Hiến

Trương Minh Thịnh